

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-1134469

הגדלת שטח וזכויות בנייה למבני ציבור-רח' הרב צבאן, נתיבות.

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נתיבות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מגדילה שטח וזכויות בנייה למגרש בייעוד "שטח לבנייני ציבור" ע"ח שצ"פ סמוך. ההגדלה נועדה לאפשר בניית תוספת למבנה ציבורי קיים- 'עולם הילד' ברח' הרב צבאן בשכונת קריית מנחם בעיר נתיבות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת שטח וזכויות בנייה למבני ציבור-רח' הרב צבאן, נתיבות.

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

מספר התכנית 609-1134469

שטח התכנית	2,202 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
--------------	------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (1) (5), 62 א (א) (1) (6)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

נתיבות

קואורדינאטה X 159888

קואורדינאטה Y 592450

1.5.2 תיאור מקום

מבנה 'עולם הילד' ברח' הרב צבאן 31

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות : נתיבות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתיבות	הרב צבאן	31	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39648	מוסדר	חלק	28	31

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
22 / במ' / 46	החלפה		3963	1424		16/01/1992



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נעמה הבר קוטלר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נעמה הבר קוטלר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/02/2023	נעמה הבר קוטלר	12: 58 06/02/2023	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	31/10/2022	נעמה הבר קוטלר	10: 45 24/11/2022	נספח בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	24/11/2022	אילן אפרתי	11: 10 27/11/2022	נספח שמירה על עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	9	20/11/2022	אילן אפרתי	11: 28 24/11/2022	חוברת סקר עצים	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית נתיבות	נתיבות	שד ירושלים	8	08-9938713	08-9932964	

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמה הבר קוטלר	11780317		תל אביב-יפו	יערי מאיר	6			haberarch@gmail.com
	מודד	עמי אלקבץ	648		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288031	08-6285860	elka-ltd@inter.net.il
	אגרונום	אילן אפרתי			גבעת ישעיהו	גבעת ישעיהו	110			ganim110@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת שטח וזכויות בנייה למגרש למבני ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח מגרש למבני ציבור והקטנת שטח שצ"פ עפ"י סעיף 62א (א) (1) (5)
2. הגדלת שטח הכולל המותר לבניה לצרכי ציבור עפ"י סעיף 62א (א) (1) (6)
3. קביעת קווי בנין עפ"י סעיף 62א (א) (4).
4. קביעת הנחיות והוראות בניה ופיתוח עפ"י סעיף 62א (א) (5).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	1

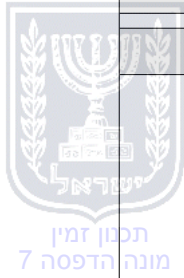
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנייני ציבור	1,145.7	52.06
שטח ציבורי פתוח	1,054.9	47.94
סה"כ	2,200.6	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,202.46	100
סה"כ	2,202.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. בתי ספר ; ב. גני ילדים ; ג. בתי כנסת ; ד. מועדונים לנוער ומבוגרים ; ה. טיפת חלב ; ו. מרפאה אזורית ; ז. מקוה ; ח. מעון ; ט. כל תכלית אחרת לצרכי ציבור, באישור הועדה המקומית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. גג המבנה יהיה שטוח או רעפים, גמר הקירות החיצוניים יהיה לפי ראות המתכנן והכל באישור מהנדס המועצה. ב. תותר גישת רכב למגרש דרך השצ"פ, הכל לפי תכנית בינוי ופיתוח ובאישור הועדה המקומית. ג. תותר הקמת מספר מבנים במגרש. ד. צנרת המבנה תוסתר בתוך הקירות, לא יותרו כבלים או צינורות גלויים. ה. מתקנים טכניים כגון מערכות מיזוג וקירור וחדרי מעליות יוצנעו ויוסתרו ע"י מסתורים שיהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה. מתקנים על הגג שגובהם עולה על גובה מעקה הגג, ישולבו בעיצוב המבנה או יוסתרו בתיאום עם מהנדס העיר. ו. חדרי אשפה יוסתרו מהרחוב וימוקמו באופן אינטגרלי כחלק מהמבנה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי			צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת
0	0	0	0	1	2	(1)	450	1500	2202	1	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר מרתף בתחום שטח קומת הקרקע בלבד ובגובה של עד 2.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. היתרי בניה ינתן ע"י ועדה מקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סעיף 6.2
3. תנאי למתן היתר לכריתת/ להעתקת עצים בוגרים, כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה

6.3**חניה**

החניה תתוכנן על פי תקן החניה התקף בעת הגשת ההיתר.

6.4**ניהול מי נגר**

- א. לפחות 15% משטחי המגרשים יהיו פנויים מתכסית בתת הקרקע לטובת ניהול מי נגר.
- ב. תהיה הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז למערכת השפכים, כך שתובטח הגנה מוחלטת מחדירה אל הקרקע של חומרים, מוצקים נוזלים וכדומה אל הקרקע או למי התהום.

6.5**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- א. אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים העירונית של נתיבות.
- ב. פתרון הביוב יבוצע בד ובד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה בשכונה.
- ג. כל תקרות שוחות הביוב בתוך המגרש תהינה גבוהות ב-20 ס"מ לפחות מרום התקרה בשוחה בקו הביוב המרכזי שאליה מתחברת מערכת הביוב של המגרש.
- ד. מפלס רצפה מבויתת יהיה גבוה ב-20 ס"מ לפחות מעל מפלס עליון של תקרת השוחה שאליה מחוברת מערכת הביוב של אותה רצפה.
- ה. בהצטלבויות בין צנרת מים וביוב הצינורות יונחו לפי הנחיות משרד הבריאות במש"ל גרסה מעודכנת.
- ו. לא יתוכנן חיבור ביוב בגרביטציה ליחידה סניטארית הנמצאת שמתחת למפלס הכניסה לבנין. חיבור ביוב של קומה תת קרקעית יהיה בשאיבה. הפתרון ההנדסי יאושר ע"י מחלקת הנדסה של העירייה.

6.6**חשמל**

1. בקשה להיתר תתואם עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
2. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
3. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.
- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :
 - א. קו חשמל מתח נמוך. מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מ'. מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
 - ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו. מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מ'. מרחק מציר הקו 6.0 מ'.
 - ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 20 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6.6	חשמל
	ד. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 35 מ'. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.
6.7	קווי תשתית
	כל קווי התשתית שבתחום תכנית כגון חשמל וטל"כ, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
6.8	שמירה על עצים בוגרים
	התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעודי "עצים לשימור", יעודי "עצים להעתקה", יעודי "עצים לכריתה" 1. "עצים לשימור" יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ ע"י אגרונום מומחה לעצים. ע"פ נוהל עבודה באיזור שורשים מוגן של פקיד יערות ארצי. 2. "עצים להעתקה" יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה, את העצים יש להעתיק בליווי אגרונום מומחה לעצים ולפי מפרט טכני מותאם. 3. "עצים לכריתה" יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות. תנאי לקבלת רשיון הכריתה הינה התחייבות בכתב למימוש הערך החליפי. 4. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.
6.9	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	א. רעש בעת הבניה: תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך מפורט לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה ועמידה בתקנות הרעש התקפות באותה עת. ב. אתר הבניה: 1. מסביב לאזור הבניה תוקם גדר אטומה 2. אחסון חומרי בניה יתבצע בשטח האתר בלבד ללא גלישה אל מחוץ לגבולותיו, תוך שמירת ניקיון דרכי הגישה וניקוי שטח האתר משאריות פסולת, חומרי גלם, ציוד וכו' עם סיום פעילות הפיתוח. 3. יינקטו אמצעים ונוהלי תפעול למניעת מטרדי אבק ורעש למגורים באזור.
6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה בהתאם לדין. ב. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עד 10 שנים מיום אישורה של התכנית

